

नवी मुंबईतील प्रकल्पग्रस्तांनी गरजेपोटी
केलेल्या बांधकामाखालील क्षेत्राच्या
नियमितीकरणाबाबत...

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग

शासन निर्णय क्रमांक: सिआयडी-३३१७/प्र.क्र.१४/नवि-१०

मादाम कामा रोड, हुतात्मा राजगुरु चौक,

मंत्रालय, मुंबई-४०००३२.

दिनांक : २३ सप्टेंबर, २०२४

संदर्भ :-

शासन निर्णय समक्रमांक, दि. २५.२.२०२२ व दि. ७.१२.२०२२

प्रस्तावना :-

नवी मुंबई प्रकल्पासाठी ठाणे आणि रायगड जिल्ह्यातील ठाणे, पनवेल व उरण या तालुक्यांमधील एकूण ९५ गावांतील अधिसूचित जमिनीच्या विकासासाठी सिडको महामंडळाची महाराष्ट्र प्रादेशिक आणि नगररचना अधिनियम, १९६६ चे कलम ११३(३)(ए) अन्वये “नवीन शहर विकास प्राधिकरण” म्हणून स्थापना करण्यात आली आहे. नवी मुंबई प्रकल्पासाठी अधिसूचित केलेल्या जमिनीचे भूसंपादनाचे प्रस्ताव प्रलंबित असतांना तसेच भूसंपादन झाल्यानंतर देखील प्रकल्पग्रस्तांनी प्रामुख्याने गावठाणाभोवती अनधिकृत बांधकामे केली आहेत. या दरम्यान प्रकल्पग्रस्तांनी त्यांचे कुटूंबियांच्या नैसर्गिक वाढीपोटी गावठाण सभोवती अतिक्रमणे करून गरजेपोटी घरे बांधलेली आहेत. प्रकल्पग्रस्त व बिगर प्रकल्पग्रस्तांनी स्वतःच्या रहिवास / उदरनिर्वाहासाठी केलेली अतिक्रमीत जागेवर केलेली बांधकामे हटवून सदर जमिनी प्रत्यक्ष ताब्यात घेणे उचित ठरणार नाही. तसेच यामध्ये उद्भवणाऱ्या कायदेशीर अडचणी, न्यायालयीन प्रकरणे, स्थानिक लोकप्रतिनिधींची मागणी, प्रकल्पग्रस्तांचा विरोध इ. बाबींमुळे सदर जमिनींचा ताबा सिडको महामंडळास घेता आलेला नाही. त्यामुळे प्रकल्पग्रस्तांनी तसेच बिगर प्रकल्पग्रस्तांनी गरजेपोटी केलेल्या बांधकामाखालील जमीन नियमीत करणे आवश्यक आहे.

नवी मुंबईतील प्रकल्पग्रस्तांनी गरजेपोटी रहिवास प्रयोजनार्थ केलेल्या बांधकामाखालील जमिनीच्या नियमितीकरणासंदर्भात दि. २५.२.२०२२ व दि. ७.१२.२०२२ रोजीच्या शासन निर्णयान्वये धोरणात्मक निर्णय घेण्यात आला आहे. तथापि, सदर निर्णयाची अंमलबजावणी करताना सिडको महामंडळास येणाऱ्या अडचणी, स्थानिक मा.लोकप्रतिनिधी, प्रकल्पग्रस्तांनी शासनास व सिडकोस सादर केलेली निवेदने / अर्ज / सूचना तसेच शासन स्तरावरील बैठकांमध्ये उपस्थित केलेले मुद्दे विचारात घेवून सिडको महामंडळास स्वंयस्पष्ट प्रस्ताव सादर करण्याबाबत सूचीत करण्यात आले होते. सदर निर्देशास अनुसरून सिडको महामंडळाने शासनास सादर केलेला दि. २.७.२०२४ रोजीचा प्रस्ताव विचारात घेवून गरजेपोटी केलेल्या बांधकामाखालील जमीन नियमानुकूल करण्यासंदर्भातील संदर्भात दि. २५.२.२०२२ व दि. ७.१२.२०२२ रोजीचे शासन निर्णय अधिक्रमीत करून सर्वसमावेशक धोरणात्मक निर्णय घेण्याची बाब शासनाच्या विचाराधीन होती.

शासन निर्णय :-

नवी मुंबईतील मूळ तसेच विस्तारात गावठाणात गरजेपोटी केलेल्या बांधकामाखालील जमिनीच्या नियमितीकरणाच्या अनुषंगाने पुढीलप्रमाणे निर्णय घेण्यात येत आहे.

अ) गरजेपोटी केलेल्या बांधकाखालील जमीन नियमीत करणे :-

- १) नवी मुंबई प्रकल्पातील एकूण ९५ गावांच्या गावठाणांचा सन १९७० सालच्या गावठाण सीमेपासून दाटीवाटीने असणाऱ्या क्षेत्राचा गुगल इमेजव्हारे या आदेशाच्या दिनांकापासून १ महिन्याच्या आत सिडकोकडून सर्वे करण्यात यावा.
- २) गावठाण सीमेपासून दाटीवाटीने असणाऱ्या कृतीक्षेत्राची नैसर्गिक हद / रस्ते विचारात घेवून Non Porous हद निश्चित करण्यात यावी.
- ३) उपरोक्त कृतीक्षेत्राच्या आतील गरजेपोटी केलेली बांधकामे लक्षात घेऊन त्याअंतर्गत रस्ते, सामाजिक सुविधा, नागरी सुविधा आणि खुल्या जागा दर्शविण्यात यावेत. सदर योजनेतर्गत मिळालेल्या भूखंडावरील बांधकामासाठी संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाचे नियम व मान्यता आवश्यक राहील.
- ४) गरजेपोटी कृती क्षेत्रात WGS coordinate system वर भौतिक सर्वेक्षण करण्यात येईल. ज्यामध्ये गरजेपोटी बांधलेली घरे व सभोवतालचा परिसर, बांधकामाच्या आजूबाजूच्या सामाईक पायवाटा / रस्ते, गटारे व इतर पायाभूत सेवा सुविधा दर्शविण्यात याव्यात.
- ५) अशा सर्व बांधकामांचे सर्वेक्षण व त्याबरोबर सदर बांधकामांची मोजणी सिडको महामंडळाने जिल्हाधिकारी ठाणे / रायगड यांच्या समन्वयाने करावी.
- ६) गावठाण सीमेपासून कृतीक्षेत्रातील आणि सिडकोच्या १२.५% योजनेच्या रेखांकनामधील प्रकल्पग्रस्त व त्यांच्या सर्व वारसांनी दि. २५.२.२०२२ पर्यंत केलेली बांधकामाखालील जमीन तसेच उक्त क्षेत्रामधील बिगर प्रकल्पग्रस्तांनी शासनाच्या धोरणाप्रमाणे cut off date पर्यंत गरजेपोटी केलेल्या बांधकामाखालील जमीन भाडेपट्ट्याने देण्यात याव्यात.
- ७) गरजेपोटी कृती क्षेत्राच्या सीमेच्या निश्चितीनंतर सीमेच्या आतील सिडकोच्या १२.५% योजनेतील रेखांकीत मोकळे भूखंड तात्काळ नियमाप्रमाणे वाटप करण्यात यावे व सीमेच्या बाहेरील नोडल भागात येणारे भूखंडांची विल्हेवाट नवी मुंबई जमीन विनियोग (सुधारीत) नियमावली, २००८ मधील तरतूदीनुसार तात्काळ विक्री करावेत.
- ८) प्रकल्पग्रस्त व त्यांचे सर्व वारसांनी कृती क्षेत्रातील गरजेपोटी केलेल्या बांधकामाखालील जमीन भाडेपट्ट्याने देण्यासाठी खालीलप्रमाणे दर निश्चित करण्यात येत आहेत :-

अ. क्र.	गरजेपोटी केलेल्या बांधकामाखालील जमीनीचे क्षेत्र (चौ.मी.)	आकारावयाचा दर (प्रचलित सिडकोच्या राखीव दराच्या (R.P.) दराच्या प्रमाणात)
१	० ते २५०	१५%
२	२५१ ते ५००	२५%
३	५०१ पेक्षा अधिक	३००% (Base Rate)

- ९) प्रकल्पग्रस्त व त्यांचे सर्व वारस वगळून इतरांचे पात्र अतिक्रमण धारकांनी गरजेपोटी केलेले बांधकामासाठी वरील तक्त्यातील दराच्या दुप्पट दर आकारण्यात यावेत.

१०) गरजेपोटी केलेल्या बांधकामाखालील जमीन विहीत नियमानुसार नियमीत करून त्यांना रस्ते आणि पायाभूत सुविधा उपलब्ध करून देण्याची तसेच नगर नियोजनाची जबाबदारी संबंधीत नियोजन प्राधिकरणाची राहील.

११) प्रकल्पग्रस्तांनी / बिगर प्रकल्पग्रस्तांनी गरजेपोटी केलेल्या बांधकामाखालील क्षेत्र व सभोवतालचे अनुलग्न क्षेत्र (Land Appurtenant) विहीत केलेल्या दरानुसार भाडेपट्ट्याब्दारे वाटप करण्यात यावे. तथापि, असे अनुलग्न क्षेत्र वाटप करताना सामाजिक व भौतिक सुविधांसाठी आवश्यक क्षेत्र वगळून वाटप करण्यात यावेत. तसेच भविष्यात सामाजिक व भौतिक सुविधांसाठी अतिरिक्त क्षेत्राची आवश्यकता भासल्यास वाटप केलेल्या अनुलग्न क्षेत्रासाठी संबंधीतांना कोणताही मोबदला देण्यात येणार नाही.

१२) भाडेपट्ट्याने देण्यात येणाऱ्या जमिनीवरील बांधकामांना नवी मुंबई जमीन विनियोग (सुधारीत) नियमावली, २००८ व एकत्रिकृत नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० च्या तरतूदी लागू राहील.

१३) पूर्वी अस्तित्वात असलेली एकापेक्षा जास्त गरजेपोटी केलेली बांधकामे धोकादायक असल्यास /मोडकळीस आल्याने / सध्या रहिवासीत नसल्याने त्यांना लाभ देणेसाठी प्रकल्पग्रस्ताचे जुने बांधकाम किंवा त्याचे अवशेष जागेवर असल्यास सदर बांधकामांचे / रहिवासाचे पुरावे सादर केल्यानंतर योजनेचा लाभ देण्यात यावा. परंतु संबंधीत व्यक्ती इतर जागेवर अतिक्रमण करून राहत असेल तर दोन्ही क्षेत्राची बेरीज करून येणाऱ्या एकूण क्षेत्रास उपरोक्त विहीत केलेले दर आकारून जमीन भाडेपट्ट्याब्दारे वाटप करण्यात यावी.

१४) प्रकल्पग्रस्त अथवा बिगर प्रकल्पग्रस्त यांनी गरजेपोटी केलेल्या बांधकामाखालील जमीन नवी मुंबई जमीन विनियोग (सुधारीत) नियमावली, २००८ मधील तरतुदीनुसार ६० वर्ष भाडेपट्ट्याब्दारे वाटप करण्यात यावे. मात्र सदर नियमीत केलेल्या जमिनीवरील बांधकामाचे नियमितीकरण/ नियमानुकूल करण्यात आले असे समजण्यात येणार नाही.

१५) नवी मुंबई जमीन विनियोग (सुधारीत) नियमावली, २००८ मधील तरतूदी बाधीत होत असल्यास त्या तरतूदीमध्ये सुधारणा करण्याची कार्यवाही शासन स्तरावरून यथावकाश करण्यात येईल.

१६) यापुर्वी ज्या प्रकल्पग्रस्तांना १२.५% योजनेअंतर्गत देण्यात आलेल्या भूखंडाच्या क्षेत्रामधून अतिक्रमित / गरजेपोटी केलेल्या बांधकामाखालील क्षेत्र वजा करून उक्त मुद्दा क्र. ८ मध्ये विहीत दराने परिणीत होणाऱ्या रकमेवर ६५% दर आकारून त्यांच्या वजा करण्यात आलेल्या क्षेत्राइतका चटईक्षेत्र निर्देशांक मंजूर करण्यात यावा. सदर चटई क्षेत्र निर्देशांक १२.५% अंतर्गत देण्यात आलेला भूखंड किंवा गरजेपोटी नियमीत केलेल्या भूखंडावर वापरता येईल. सदर भुखंडावर सदर चटई क्षेत्र निर्देशांक वापरता येत नसल्यास सदर चटई क्षेत्र निर्देशांकाचा हस्तांतरणीय विकास हक्क (TDR) म्हणून वापर एकत्रिकृत नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० (UDCPR) मधील तरतूदीच्या अधिन राहून वापरता येईल.

१७) सदर निर्णयाब्दारे भाडेपट्ट्याने देण्यात आलेल्या जमिनीसाठी / क्षेत्रासाठी संबंधीत प्रकल्पग्रस्त क्लस्टर डेव्हलपमेंट स्किम अंतर्गत एकत्रीत अथवा स्वतंत्ररित्या विकास करू शकतील.

१८) गरजेपोटी कृती क्षेत्राच्या हृदीतील गरजेपोटी केलेले बांधकामे सामाजिक सोयीसुविधा, सार्वजनिक पायाभूत सुविधा आणि विकास योजना आरक्षण (DP Reservation) यामध्ये मोडत असल्यास रस्ते वगळून अन्य सामाजिक सोयीसुविधा, सार्वजनिक पायाभूत सुविधा आणि विकास योजना आरक्षण यांचे शक्यतो पर्यायी जागांवर पुर्नस्थापना करण्यात यावी.

१९) गरजेपोटी कृती क्षेत्राच्या हृदीतील केलेले बांधकाम खालील जमिनीवर मोडत असल्यास भाडेपट्ट्याने वाटपासाठी विचारात घेतले जाणार नाही.

(१) मुख्य रस्ते / शहर पातळीवरील रस्ते पायाभूत सुविधा

(२) ले-आऊटमधील ठरविलेले रस्ते ज्यांच्या आजूबाजूस भूखंड आधीच वाटप केले गेले आहेत.

(३) खुल्या जागेचा भूखंड

(४) सर्विस कॉरिडॉर / अंडर ग्राउंड सर्किंस लाईन्स जसे की पाणी पुरवठा, शिवेज वॉटर ड्रेन्स, गॅस पाईपलाईन, Channel, धारण तलाव, इत्यादी.

२०) सिडकोमार्फत करण्यात येणाऱ्या सर्वेअंती एकत्रित झोपडपट्टी (Slum) असल्यास त्याबाबत स्वतंत्रपणे निर्णय घेण्यात येईल.

आ) गरजेपोटी केलेली बांधकामे एकत्रिकृत नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील नियम १४.८ नुसार नगर नुतनीकरण (Cluster Development) / पुर्नबांधणीबाबत :-

- १) शासनाचा नगर नुतनीकरण (Cluster Development)/ पुर्नबांधणी प्रस्ताव हा फक्त गावठाणा अंतर्गत व गावठाणाबाहेरील दाटीवाटीने असणाऱ्या कृतीक्षेत्रापर्यंत प्रकल्पग्रस्तांनी गरजेपोटी केलेल्या बांधकामांना लागू करण्यात यावा.
- २) या आदेशातील उपरोक्त 'अ' मध्ये नमूद केलेल्या कार्यपद्धतीप्रमाणे जी बांधकामे नियमीत करण्यात येतील असे क्षेत्र / भूखंड /घरे प्रकल्पग्रस्त स्वतंत्ररित्या विकसीत करू शकतील किंवा त्यांना लगतच्या परिसरात असलेल्या नगर नुतनीकरण (Cluster Development) योजनेमध्ये ऐच्छिकरित्या सहभागी होणाचा पर्याय उपलब्ध राहील.
- ३) एकत्रिकृत नियंत्रण व प्रोत्साहन नियमावली, २०२० मधील नियम १४.८ नुसार नगर नुतनीकरण (Cluster Development) च्या सर्व तरतूदी अशा बांधकामांना लागू राहतील.

०२. सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आला असून त्याचा संकेताक २०२४०९२३१६१४३३७५२५ असा आहे. सदरहू शासन निर्णय डिजीटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून निर्गमीत करण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(सु. ना. शिंदे)
सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

१. मा. राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य, यांचे सचिव, राजभवन, मलबार हिल, मुंबई.
२. मा. सर्व विधानसभा सदस्य / विधानपरिषद सदस्य
३. मा. मुख्य सचिव, महाराष्ट्र राज्य, मंत्रालय, मुंबई.
४. मा. मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.
५. प्रधान सचिव (नवि-१), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
६. प्रधान सचिव (नवि-२), नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
७. प्रधान सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
८. महालेखापाल, (लेखापरिक्षक / लेखा व अनुज्ञेय), महाराष्ट्र व मुंबई / नागपूर
९. व्यवस्थापकीय संचालक, शहर व औद्योगिक विकास महामंडळ (महाराष्ट्र) मर्यादित (सिडको), निर्मल, दुसरा मजला, नरीमन पॉइंट, मुंबई-४०० ०२१.
१०. जमावबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमी अभिलेख, पुणे.
११. विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, मुंबई.
१२. आयुक्त, नवी मुंबई महानगरपालिका, नवी मुंबई.
१३. आयुक्त, पनवेल महानगरपालिका, पनवेल.
१४. जिल्हाधिकारी, ठाणे
१५. जिल्हाधिकारी, रायगड
१६. निवडनस्ती (नवि-१०).